

Viña del Mar, 8 de marzo de 2024

INFORME TÉCNICO

El presente informe tiene por objeto dar cuenta de la situación existente en relación a la validación normativa y situación existente de las instalaciones de cafetería y baños públicos en Playa Acapulco.

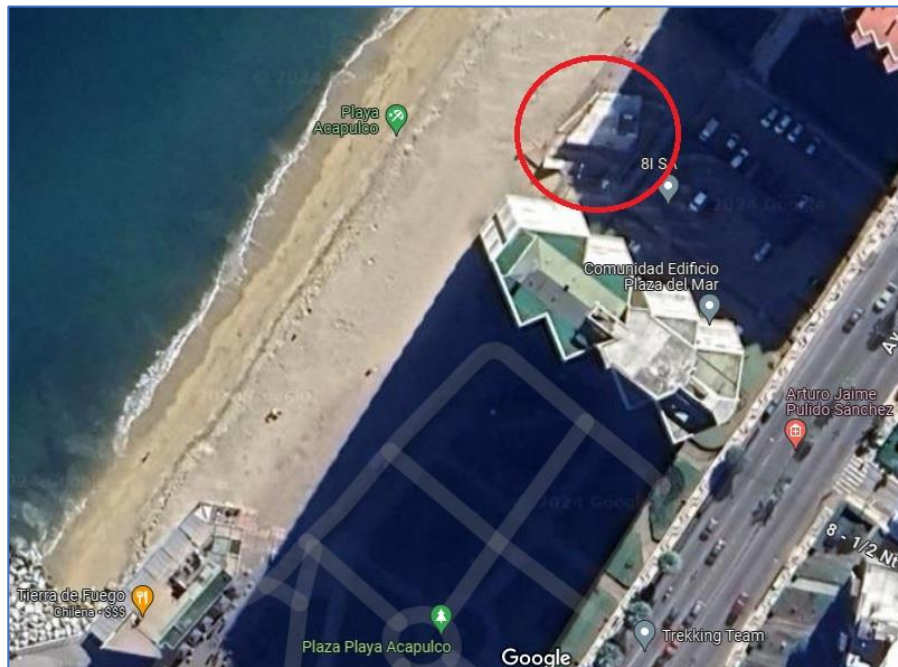


Imagen Referencial: Emplazamiento Google Earth 2024

1. ANTECEDENTES DEL PERMISO

De acuerdo a los registros de la DOM, la edificación ubicada en 8 norte N°s 55 y 65, Roles de avalúo N°s 20007-12 y 20007-01 es una edificación construida el año 2011, de hormigón armado, posee superficie construida de 331,44 M2 (Modulo B) y cuenta con los siguientes antecedentes:

- A. Permiso de Obra Nueva N°277 de fecha 27 de abril de 2009 correspondiente a obras de Modulo B, destino Cafetería, recepcionado en forma definitiva mediante certificado de recepción definitiva de obra N°397 de fecha 27 de diciembre de 2011.
- B. Permiso de Obra Nueva N°277 de fecha 27 de abril de 2009 correspondiente a obras de servicios higiénicos en Nivel subterráneo, Modulo B, recepcionado en forma definitiva mediante certificado de recepción definitiva de obra N°271 de fecha 10 de septiembre de 2010.

- C. Permiso de Edificación N° SE -2008 -013270 de 27 de abril de 2009 correspondiente a construcción y habilitación, destino Cafetería Modulo B

2. VALIDACION NORMATIVA:

PERMISOLOGÍA:

La estructura cumple con los permisos de obra exigidos por la Dirección de Obras.

RESOLUCION SANITARIA:

Según los antecedentes entregados existe la Resolución sanitaria exenta N°198 del 18 de enero de 2010, la cual se encuentra sin vigencia. Se debe demostrar nueva Resolución sanitaria último periodo.

3. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

De acuerdo a los antecedentes descritos, la edificación de forma general se encuentra en buen estado. No obstante, a lo anterior, se puede detallar lo siguiente:

3.1. ESTADO DE TERMINACIONES Y REVESTIMIENTOS:

REVESTIMIENTO DE CUBIERTA: Los revestimientos de cubierta en el segundo piso corresponden a toldos de telas que se encuentran en buen estado de conservación, la parte correspondiente a estructura metálica posee un pequeño desgaste por material expuesto a salinidad marina, pero que a simple vista no se develan mal estado.

CIELOS: En cielo de primer piso los revestimientos en general se encuentran en buen estado, no obstante, existen sectores con evidencia de presencia de humedad, siendo estos mínimos.

PINTURAS: Las pinturas están solo desgastadas por uso. En muros se evidencia estuco soplado en partes específicas.

PUERTAS Y VENTANAS: Todas las puertas se encuentran en buen estado. En relación a las instaladas en terraza, estas no presentan desperfectos ni trizaduras evidentes a primera vista.

PAVIMENTOS: Los pavimentos se encuentran generalmente en buen estado, se verificó que existen los siguientes pavimentos: cerámica y porcelanatos. En lugares

específicos se evidencia trizaduras, pero que no perjudican al funcionamiento del lugar.

4. ESTADO DE LAS INSTALACIONES:

INSTALACION ELECTRICA: Se deben regularizar las instalaciones eléctricas para cumplir con normativa vigente.

INSTALACION DE GAS: Se deben regularizar las instalaciones de gas para cumplir con normativa vigente.

INSTALACION DE CLIMA: Se deben regularizar las instalaciones para cumplir con normativa vigente.

INSTALACION DE AGUA POTABLE: El local cuenta con instalación de agua potable en funcionamiento, no se evidencian fallas en el sistema. Los artefactos sanitarios cumplen con la normativa sanitaria. Se deben regularizar las instalaciones según normativa vigente.

INSTALACION CONTRA INCENDIOS: Existe red húmeda en segundo piso terraza, la cual no se encuentra rotulada con las certificaciones vigentes, su gabinete está sin mantenimiento, en estado de corrosión y se encuentra dentro de una estructura metálica el cual acumula desechos y no indica si este se encuentra en uso. No se cuenta con registro de certificación ni planimétrico del sistema. Se deben regularizar las instalaciones según normativa vigente.

INSTALACION DE ALCANTARILLADO: El local cuenta con cámaras de alcantarillados vigentes y en buen estado. No se evidencia falencias en la instalación de cámaras de alcantarillado ni en artefactos sanitarios.

ACCESIBILIDAD UNIVERSAL: El local no cuenta con acceso universal para baños en nivel 1.

5. OBRAS NECESARIAS:

Para la correcta operación del recinto se sugiere lo siguiente:

- Se sugiere el cambio y o renovación de palmetas de cerámicas en mal estado.

- Se sugiere cambio de palmetas en gradas de escalera hacia segundo piso las cuales deben contar con material antideslizante en nariz de grada, todo señalado considerando los estándares de prevención de riesgos.
- Se sugiere cambio completo en red húmeda ubicada en segundo piso. Cambio de gabinete, certificación de red con la entidad competente, llave de paso de agua potable a la vista y todos los elementos que se necesiten para certificar la red existente.
- Revisión de estructura metálica soportante del cielo en caja escala
- Limpieza y revisión de material de cubierta transparente en caja escala del local
- Renovación de sellos de silicona en duchas
- Refacción de estructura que apoya inodoros en baños públicos
- Refacción de peldaño de entrada directa a sector de baños ya que posee distinto nivel y peldaño de hormigón en mal estado.
- Revisión de estructuras soportantes de toldos de tela en terraza.
- Revisión exhaustiva de artefactos sanitarios en recintos de cocina y baños para cerciorar que estos funcionan de manera óptima.
- Se sugiere revisión de vías para acceso universal, tanto para entradas y salidas como para servicios sanitarios.

Para la correcta validación normativa de la habilitación, se sugiere tener presente lo siguiente:

- Respalda las obras de habilitación con un permiso de obra menor que contemple el cambio de destino y las obras menores necesarias para dicho fin.
- Elaborar y/o regularizar proyecto de instalaciones eléctricas y corrientes débiles para dar cumplimiento a lo estipulado en DS N°8- 2019- APRUEBA REGLAMENTO DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES DE CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA y al DS N° 594 - 2000 -REGLAMENTO SOBRE CONDICIONES SANITARIAS Y AMBIENTALES BASICAS EN LOS LUGARES DE TRABAJO.
- Elaborar proyecto de la accesibilidad universal con el fin de dar cumplimiento al D.S N° 50-2015- MODIFICA DECRETO SUPREMO N°47, DE VIVIENDA Y URBANISMO, DE 1992, ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES EN EL SENTIDO DE ACTUALIZAR SUS NORMAS A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY N°20.422, SOBRE IGUALDAD DE OPORTUNIDADES E INCLUSIÓN SOCIAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD.
- Elaborar y/o regularizar proyecto sanitario completo para dar cumplimiento al D MOP N° 50-2002 - APRUEBA EL REGLAMENTO DE INSTALACIONES DOMICILIARIAS DE AGUA POTABLE Y DE ALCANTARILLADO, al DS N° 594-

2000-REGLAMENTO SOBRE CONDICIONES SANITARIAS Y AMBIENTALES BASICAS EN LOS LUGARES DE TRABAJO, a lo establecido por la OGUC y a lo indicado en DS N°10- 2010- REGLAMENTO DE CONDICIONES SANITARIAS, AMBIENTALES Y DE SEGURIDAD BÁSICAS EN LOCALES DE USO PÚBLICO.

- Se deberá elaborar un proyecto de climatización para dar cumplimiento a los estándares de confort térmico y dar cumplimiento al D.S. N° 66 - 2010 REGLAMENTO DE INSTALACIONES INTERIORES Y MEDIDORES DE GAS. MINISTERIO DE ECONOMÍA, al D. N° 48 REGLAMENTO DE CALDERAS Y GENERADORES DE VAPOR. MINSAL, al D.S. N° 146 NORMA DE EMISIÓN DE RUIDOS MOLESTOS Generados por Fuentes Fijas. MINSAL, AL D.S. N° 594 - 1999 REGLAMENTO SOBRE CONDICIONES SANITARIAS Y AMBIENTALES BÁSICAS EN LOS LUGARES DE TRABAJO. MINSAL

6. CONCLUSION:

El estado actual de la estructura se encuentra en buen estado de conservación, considerando las sugerencias adjuntas en este informe. Con respecto al estado y situación de las instalaciones sanitarias que fueron visitadas, en general, se encuentran aptas para el uso de público en general. Se debe tomar en consideración la actualización de la resolución sanitaria y regulación de instalaciones según normativa vigente

ESTEFANI GONZÁLEZ VARGAS
TECNICO EN CONSTRUCCION
DEPTO INFRAESTRUCTURA RRMM Y SSII

ANEXO FOTOGRAFICO











